

Bogotá, D.C.

Señora

CLAUDIA ESPERANZA RODRÍGUEZ

crodriguez@cpjus.com.co

Carrera 7 No. 71-52, Torre B Oficina 1501

Ciudad

ASUNTO: Radicado 2018ER0044851 – Requisitos para acceder a la renta exenta vinculada a proyectos VIS y VIP de que trata el artículo 235-2 del ET.

Respetada señora Claudia Esperanza:

Mediante el número de radicado del asunto, se plantearon a éste Ministerio inquietudes relacionadas con los requisitos bajo los cuales se accede a la renta exenta asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario, las cuales se transcriben y responden a continuación:

1. "(...) ¿para disfrutar de las exenciones previstas en los literales a y b del numeral 6 del artículo 235-2 del ET, es suficiente la obtención de licencia de urbanismo que expresamente disponga como uso permitido para el desarrollo constructivo del terreno el correspondiente a proyectos VIS y VIP?"

De acuerdo con el artículo 235-2 del Decreto 624 de 1989, modificado por el artículo 99 de la Ley 1819 de 2016, para aplicar a las exenciones asociadas a la utilidad percibida en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario; y la utilidad en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario se requiere que:

"i) La licencia de construcción establezca que el proyecto a ser desarrollado sea de vivienda de interés social y/o de interés prioritario. (...)". (Subraya fuera de texto)

De lo anterior se concluye que por expresa disposición legal la licencia de construcción es la categoría de licencia urbanística necesaria para acceder a la exención contemplada en el artículo 235-2 del ET, esto debido a que es la que concreta **"de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría,**



accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación" (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.7).

En este punto es preciso mencionar que la licencia de urbanización no es la condición que el legislador contempló como requisito de acceso a la referida exención, como quiera que la misma no refiere a la autorización expresa ni específica para desarrollar determinados usos y aprovechamientos edificatorios en uno o varios predios, sino que se trata *"de la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno nacional"* (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.4)

2. *"(...) Los derechos fiduciarios en patrimonios autónomos VIS, que cumplen los presupuestos del numeral 6 del artículo 235-2 del ET, se pueden excluir de la renta de base presuntiva por su valor patrimonial neto?"*

Por considerar este un tema de competencia de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, remitimos copia a ese despacho para que responda el interrogante planteado.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,


RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: J. Ramírez, C. Hernández
Revisó: D. Cuadros

Con Copia: Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, Dirección de Gestión Jurídica, Dra. Liliana Andrea Forero Gómez, Carrera 8 No. 6C-38 Edificio San Agustín, Bogotá.